

VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



Strawinskylaan 45

Delft

Speelse 5-kamer eengezinswoning met gezellige woonkeuken en fijne zitkamer met uitzicht op de achtertuin en het achtergelegen water en gelegen in een woonerf. Bovendien geniet u van een uitstekende bereikbaarheid en een fijne ligging ten opzichte van scholen, winkels en sport- en recreatievoorzieningen.

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Oplevering: in overleg



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn

Tel: 015-2573898

info@vanleerдамmakelaardij.nl

www.vanleerдамmakelaardij.nl

Gebruiksopp.	ca. 126 m ²	Aantal kamers	5	Bouwjaar	ca. 1976
Perceelopp.	ca. 126 m ²	Inhoud	ca. 463 m ³	Energielabel	B

Indeling woonhuis:

Begane grond: Entree aan de voorzijde van de woning naar hal met meterkast en toegang tot de gezellige open woonkeuken. Centraal in de woning een halletje met garderobekast en toilet. Aan de achterzijde de ruime zitkamer met uitzicht op de achtertuin.

Eerste verdieping: Via een open trap bereikt u de eerste verdieping. Overloop met trapopgang en toegang tot de badkamer, techniekkast en hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deur naar halletje met 1 vaste kast en toegang tot de 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning.

Tweede verdieping: Aan het einde van de vaste gesloten trap bevindt zich een bordes met raam en met een deur naar de grote zolderkamer met 2 vaste kasten en vaste wastafel. Achter het knieschot aan de gehele voorzijde van de tweede verdieping bevindt zich extra praktische opbergruimte.

Tuin:

Voortuin van ruim 27 m² georiënteerd op het zuiden met vrijstaande stenen berging en een lekker beschut plekje om bijvoorbeeld te zitten aan een picknicktafel.

De achtertuin is ruim 9 meter diep, biedt leuk uitzicht op het achtergelegen water en is voorzien van terras en diverse groenborders.

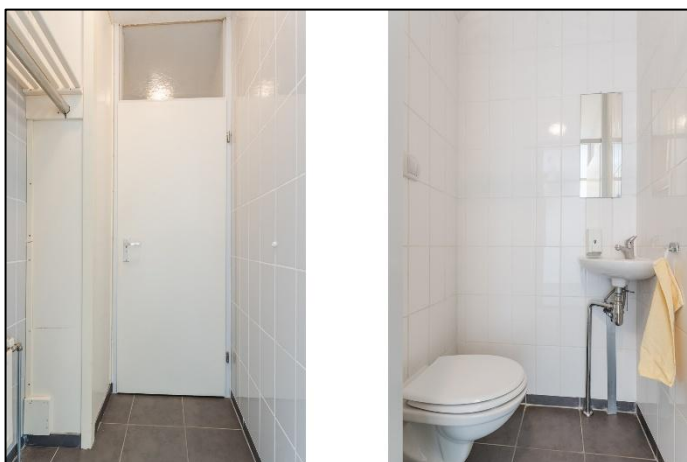
Bijzonderheden:

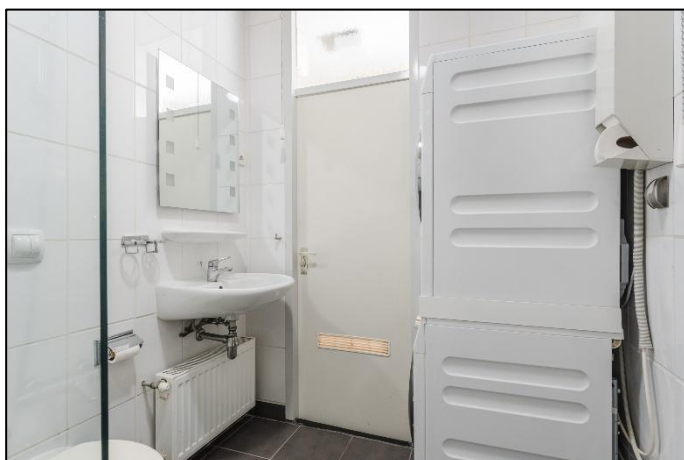
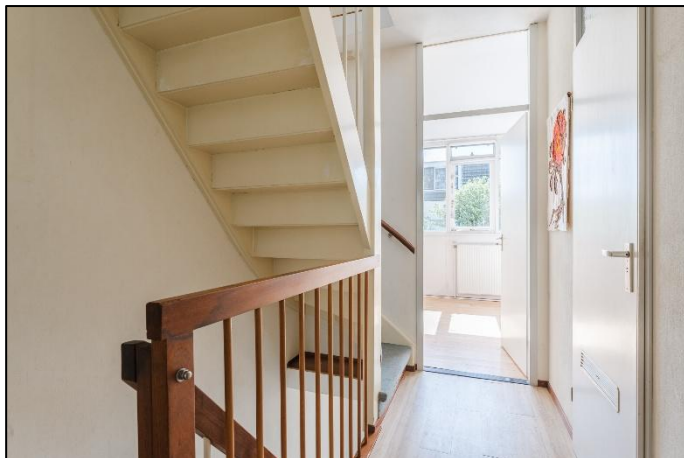
- De woning is gelegen op een perceel eigen grond van 126 m², kadastraal bekend gemeente Delft sectie R nummer 6223.
- Het bouwjaar van de woning is 1976.
- De groepenkast is in 2021 vernieuwd en er zijn 6 groepen, 1 aardlekschakelaar, een slimme meter en een kabel- en glasvezelaansluiting.
- De woning is gebouwd met betonnen vloeren en de begane grondvloer is geïsoleerd.
- De voor- en achtergevel van de begane grond zijn voorzien van Keralit, duurzame en onderhoudsarme kunststof gevelbekleding.
- Er is rondom sprake van houten kozijnen voorzien van dubbel glas en plaatselijk ook HR++ glas.
- De verwarming- en warmwatervoorziening verloopt middels een cv-ketel (Intergas HReco 2013).
- Er liggen 3 zonnepanelen op het dak (2001).

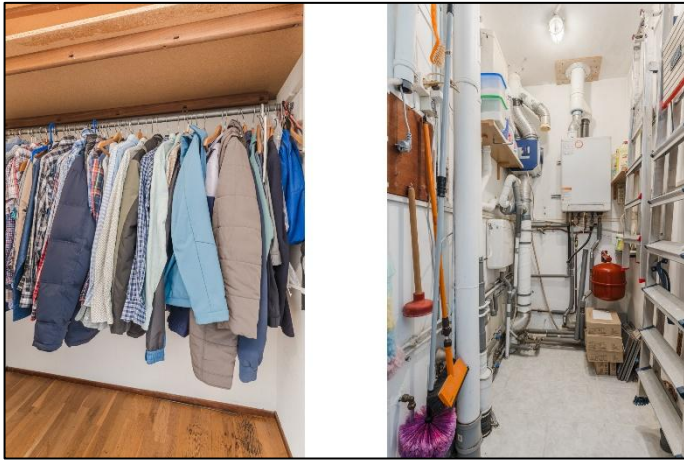
- De woning beschikt over een definitief energieprestatiecertificaat B, geldig tot 2 april 2036.
- De woonkeuken van ruim 14 m² is van ca. 2014 en onder andere voorzien van een nette tegelvloer, diverse kastjes, een spoelbak met mengkraan en restbakje, een 6-pits Smeg rvs gasfornuis met oven en rvs-afzuigkap, een magnetron, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie; hier geniet u rustig van uw eerste kop koffie bij het ontbijt en beleeft u de levendige avondmaaltijden met uw gezin.
- De toiletruimte op de begane grond is netjes, geheel betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.
- Door de geschakelde bouw van deze woningen is de indeling speels en net even anders dan veel andere woningen.
- Ruime en gezellige zitkamer van ca. 27 m² voorzien van parketvloer en uitzicht op de groene achtertuin.
- Via de rechte open hardhouten trap bereikt u de eerste verdieping.
- De badkamer van ca. 2013 is ruim 4 m² groot, volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche, tweede toilet, wastafel en was-/droogmachine-aansluiting.
- In de handige techniek-/bergkast naast de badkamer zijn de cv-ketel en mechanische ventilatie opgesteld.
- De hoofdslaapkamer van ruim 13 m² is gesitueerd aan de voorzijde en is over de gehele breedte van de woning gelegen.
- In de gang op de overloop is 1 vaste kast aanwezig.
- Aan de achterzijde zijn nog 2 kamers van ieder ruim 9 m²; deze kamers kijken uit over de achtertuin en het water.
- De meeste woningen in de omgeving hebben slechts één verdieping; deze woning heeft een tweede verdieping en dus een extra slaapkamer.
- Via de vaste trap bereikt u de overloop van de tweede verdieping, die voorzien is van een raam uitkijkend over het resterende platte dak en een deur naar de slaapkamer.
- De extra slaapkamer is ruim 15 m² groot en lekker licht door de raampartij aan de achterzijde en de 2 Velux ramen aan de voorzijde; ook zijn er hier 2 vaste kasten en een vaste wastafel.
- Er is een vrijstaande stenen berging in de voortuin van ruim 8 m², ideaal voor de fietsen en uw eventuele gereedschap. De berging is voorzien van elektra.
- De diepe achtertuin is rustig gelegen, voorzien van een terras en diverse groenborders en met leuk uitzicht over het water.
- Het eigen gedeelte van de achtertuin is ruim 9 meter diep. De achterste strook langs het water van ca. 2 meter is in gebruik, maar eigendom van de gemeente; mogelijk is dit perceeltje aanvullend te koop of te huur.

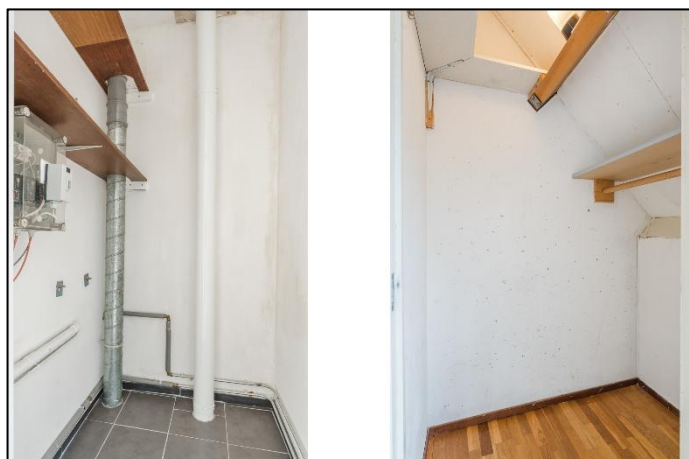
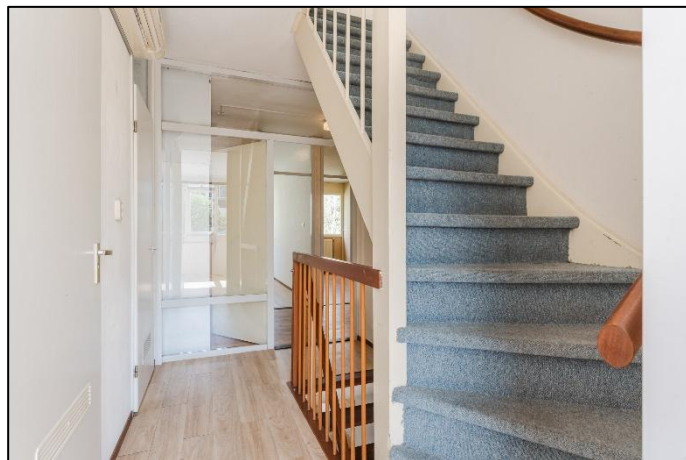
- Diverse parkeerveldjes in de directe omgeving.
- De woning is gelegen in een woonerf, wat zorgt voor een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met een prettig verblijfskarakter.
- Natuur- en recreatiegebied Kerkpolder ligt op steenworp afstand; hier kan lekker buiten gespeeld worden, maar er is ook een fijn zwembad, diverse sportverenigingen en de natuurijsbaan. Ook voor hondenbezitters en hardlopers is dit een ideale omgeving.
- De binnenstad van Delft, maar ook de TU Campus, is op ca. 10 fietsminuten gelegen; binnen 5 minuten bent u met de auto op de A4 en A13.
- In de koopovereenkomst zullen de ouderdoms- en materialenclausule alsmede de asbestclausule worden opgenomen.



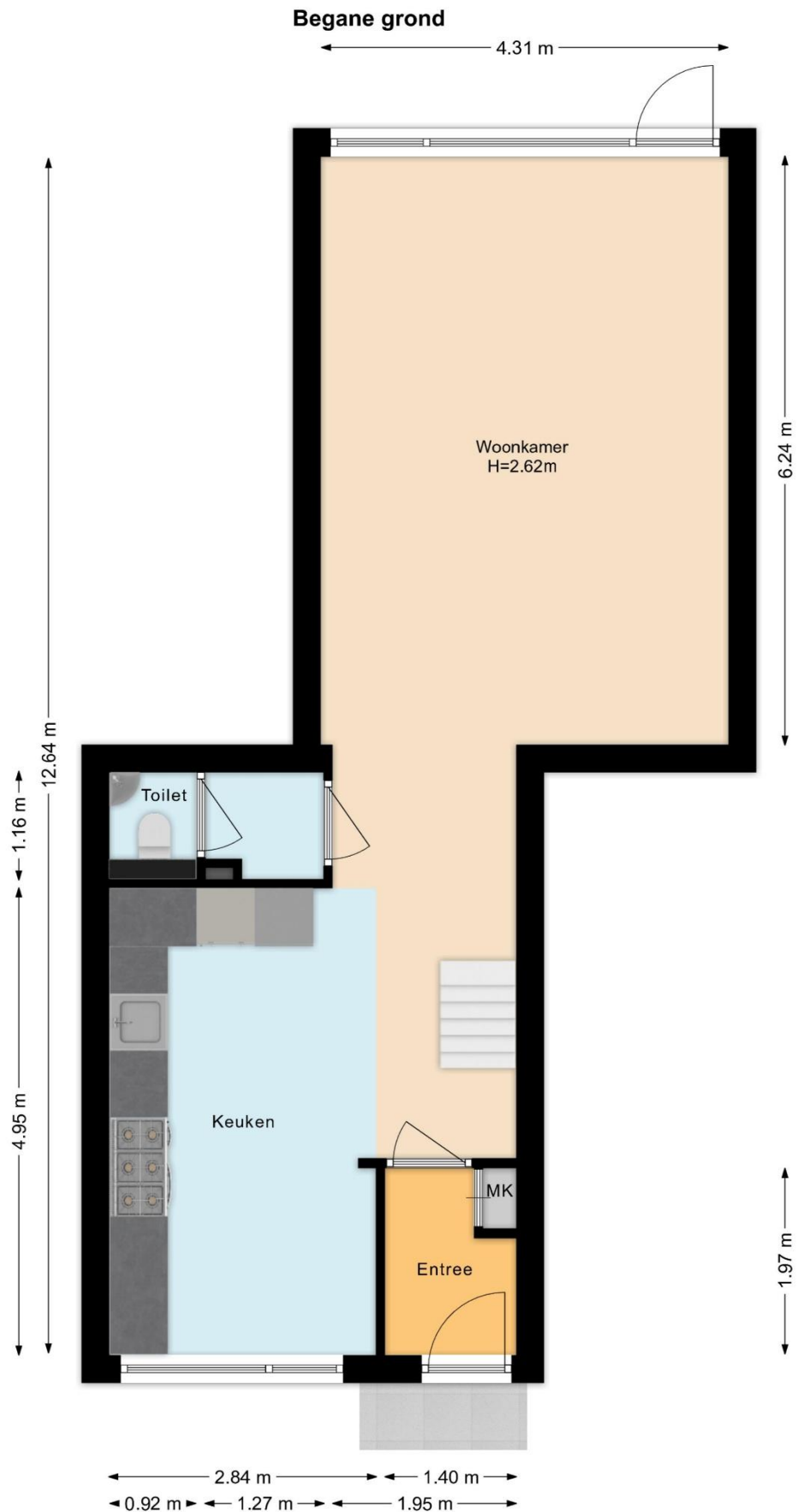


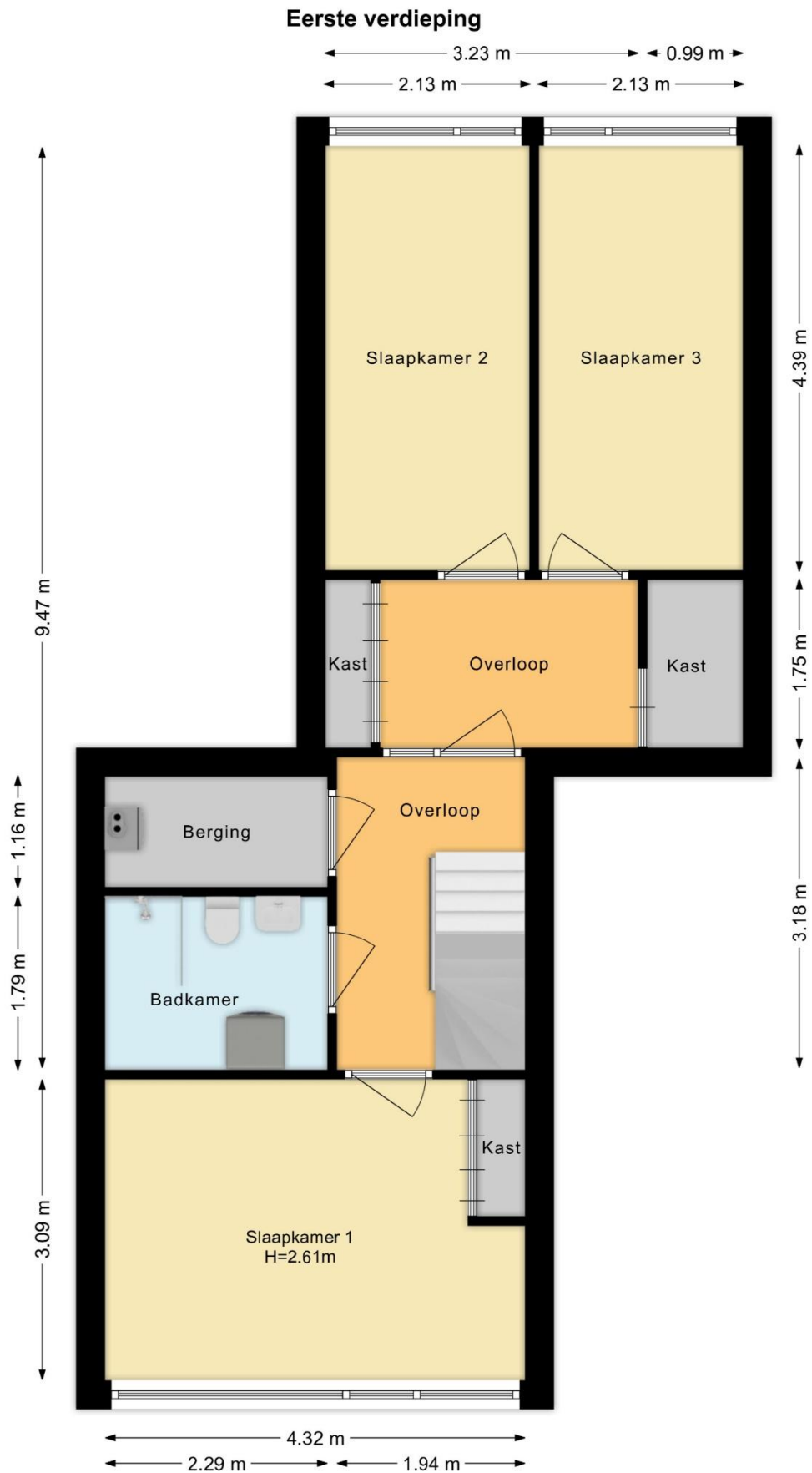




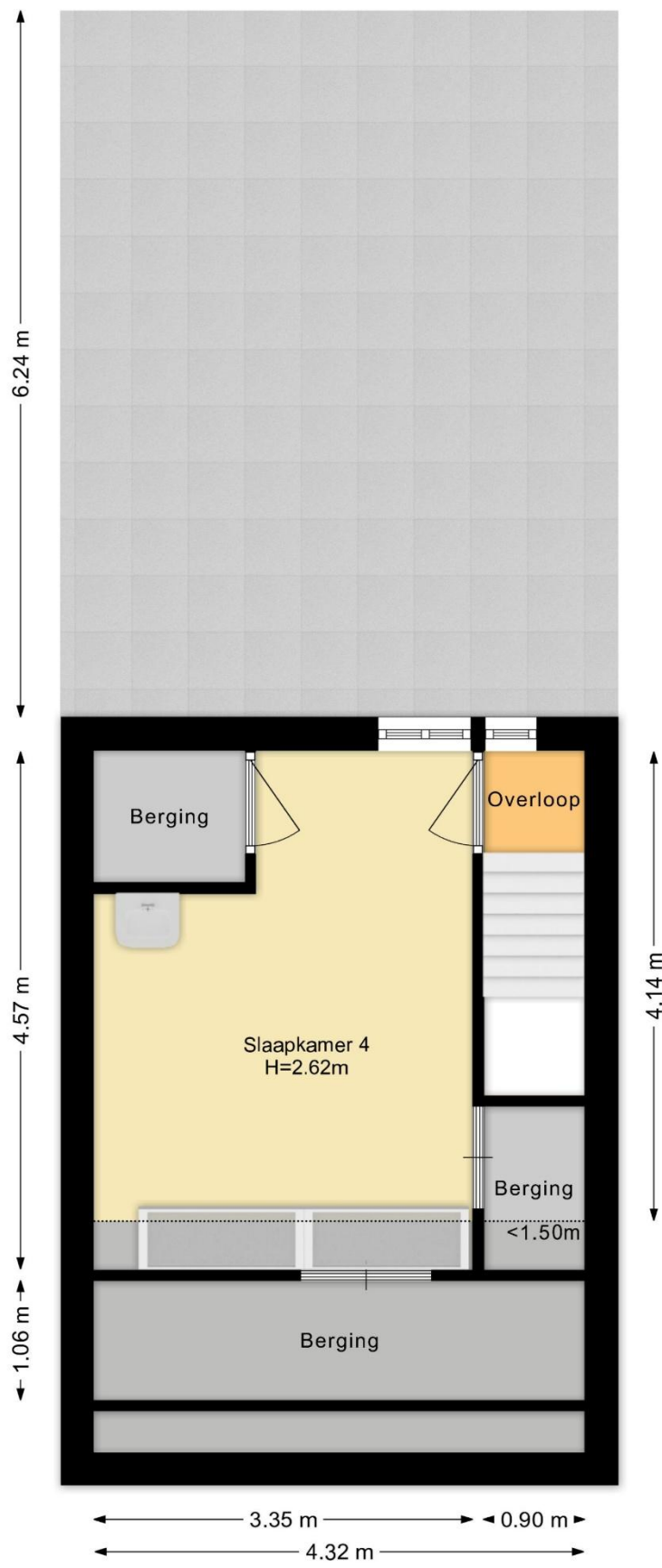








Tweede verdieping





Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Delft	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6223	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.